



**University of
Zurich**^{UZH}

**Zurich Open Repository and
Archive**

University of Zurich
University Library
Strickhofstrasse 39
CH-8057 Zurich
www.zora.uzh.ch

Year: 2010

Corporate Real Estate and Sustainability Survey : Betriebsimmobilien und Nachhaltigkeit in der Schweiz

Waldis, Samuel ; Meins, Erika ; Burkhard, Hans-Peter

Posted at the Zurich Open Repository and Archive, University of Zurich

ZORA URL: <https://doi.org/10.5167/uzh-42136>

Monograph

Originally published at:

Waldis, Samuel; Meins, Erika; Burkhard, Hans-Peter (2010). Corporate Real Estate and Sustainability Survey : Betriebsimmobilien und Nachhaltigkeit in der Schweiz. Zürich: CB Richard Ellis - PI Performance (Zürich) SA.

CRESS 2010

Corporate Real Estate and Sustainability Survey

**Betriebsimmobilien
und Nachhaltigkeit in der Schweiz**



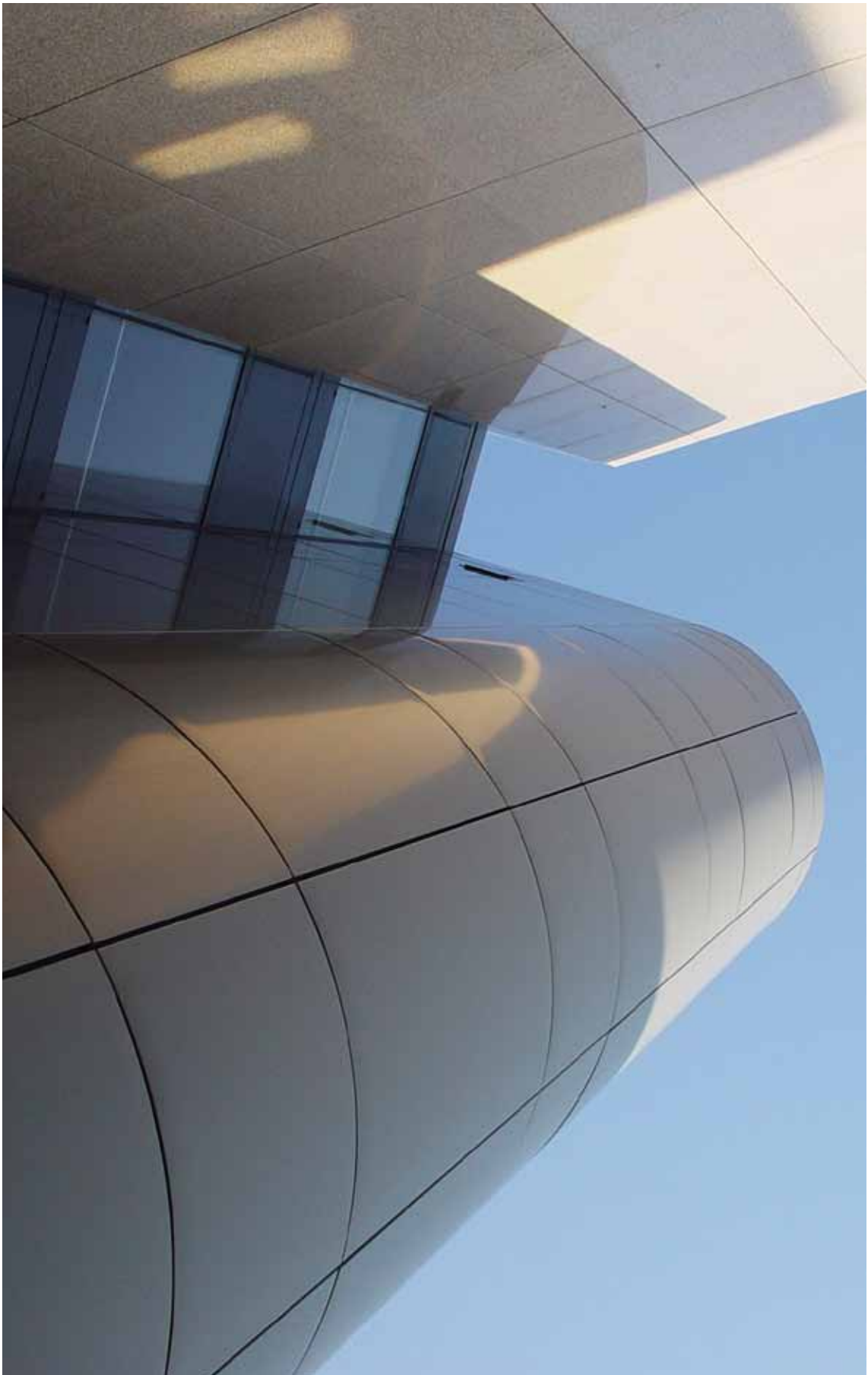
CBRE
CB RICHARD ELLIS
PI PERFORMANCE

CCRS | Center for Corporate Responsibility
and Sustainability
at the University of Zurich



Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
Management Summary	7
Betriebsimmobilien und Nachhaltigkeit in der Schweiz	8
Entwicklung der Nachfrage	10
Fokus Eigentumsverhältnisse	13
Stellenwert Nachhaltigkeit bei Betriebsimmobilien	15
Nachhaltigkeit aus finanzieller Sicht	16
Angebot an nachhaltigen Betriebsimmobilien	18
Nachfrage nach nachhaltigen Betriebsimmobilien	20
Die Nachfrage unter der Lupe	21
Fokus Umsetzung: Wichtigste Themen und Massnahmen	23
Fokus Nachhaltigkeitslabel	28
Anhang	33
Methodik Umfrage	33
Hochrechnungen	34



Vorwort

Über Betriebsimmobilien in der Schweiz ist noch immer recht wenig bekannt. Dies erstaunt umso mehr, als sie eine wichtige Ressource in der Produktionskette von Unternehmen darstellen. Seit letztem Jahr geht aus der Zusammenarbeit zwischen CBRE (CB Richard Ellis-PI Performance), einem weltweit tätigen Dienstleistungsunternehmen für Immobilien, und dem CCRS (Center for Corporate Responsibility and Sustainability an der Universität Zürich) im Rahmen eines Forschungsprogramms über die ökonomische Nachhaltigkeit von Immobilien der Corporate Real Estate and Sustainability Survey (CRESS) hervor.

Der vorliegende CRESS 2010 setzt sich zum Ziel, das Thema Nachhaltigkeit rund um Betriebsimmobilien auszuleuchten, Trends zu erkennen und Investitionspotenziale aufzudecken. Nach dem CRESS 2009 liegt mit der aktuellen Version ein zweiter, vertiefter Einblick in die Thematik vor. Dank der weiter gestiegenen Anzahl partizipierender Unternehmen sowie der beträchtlichen Gesamtfläche dieser Unternehmen konnte erst-

mals eine Hochrechnung über die Gesamtfläche an Betriebsimmobilien in der Schweiz durchgeführt werden. Zudem wurde dieses Jahr genauer untersucht, wie sich die Zahlungsbereitschaft für Nachhaltigkeit präsentiert und was daraus bezüglich der Nachfrage nach nachhaltigen Flächen geschlossen werden kann. Weiter wird eruiert, wie ein Nachhaltigkeitslabel aus Sicht der Unternehmen ausgestaltet sein müsste.

Es ist CBRE und dem CCRS ein Anliegen, sich an dieser Stelle herzlich bei den partizipierenden Unternehmen für ihre konstruktive und wertvolle Mitarbeit zu bedanken. Wir freuen uns darauf, im Sinne einer kontinuierlichen Weiterentwicklung die Befragung im nächsten Jahr zu wiederholen, um das Thema Betriebsimmobilien weiter zu erforschen und Unternehmen für einen nachhaltigen Umgang mit ihren Betriebsimmobilien zu sensibilisieren.

Genf/Zürich, November 2010



Jean Golinelli, CEO
CB Richard Ellis-PI Performance



Dr. Hans-Peter Burkhard, Managing Director
CCRS, Universität Zürich



Management Summary

Rund 240 km² Betriebsimmobilien in der Schweiz

Grundlage dieses Surveys ist eine Befragung von grossen und mittleren Unternehmen in der Deutsch- und Westschweiz (Vollerhebung bei den rund 1100 Unternehmen mit 250 oder mehr Mitarbeitern sowie Zufallsstichprobe aus den rund 5500 mittleren Unternehmen mit 50–249 Mitarbeitenden). Die partizipierenden Unternehmen verfügen zusammen über eine Betriebsimmobilienfläche von über 30 km². Auf dieser Grundlage konnte erstmals eine Hochrechnung zur Gesamtfläche an Betriebsimmobilien in der Schweiz durchgeführt werden. Das Resultat ergibt eine Fläche von knapp 240 km².

Weiter expandierende Nachfrage in der Grössenordnung von zusätzlichen 5 km²

Mehr als die Hälfte der Unternehmen geht von einer Expansion des Raumbedarfs in den nächsten zwei Jahren aus: Überdurchschnittlich stark dürfte diese bei Dienstleistungsunternehmen und Unternehmen mit einem hohen Mietanteil ausfallen. Rund ein Viertel der Teilnehmer ist der Meinung, dass der Flächenbedarf nicht mit den vorhandenen Betriebsimmobilien gedeckt werden kann. Die zusätzliche Nachfrage für die nächsten zwei Jahre wird auf 5 km² geschätzt. Im Vergleich zum Vorjahr zeichnet sich allerdings eine leichte Verlangsamung des Wachstumstrends ab.

Steigende Zahlungsbereitschaft für Nachhaltigkeit sowie ungenügendes Angebot

Im Vergleich zum Vorjahr stufen die Unternehmen Nachhaltigkeit noch wichtiger ein: Drei Viertel der Unternehmen geben an, dass Nachhaltigkeit bei

ihren Immobilienentscheidungen meistens oder immer eine Rolle spielt. Im Vergleich zu 2009 stellt dies eine Zunahme von 7% dar (73%, 2009: 66%). Auch die Zahlungsbereitschaft für Nachhaltigkeit ist gestiegen: Im Schnitt ist knapp die Hälfte der befragten Unternehmen bereit, für Nachhaltigkeit einen Aufpreis zu zahlen (47%, 2009: 41%). Das Angebot an nachhaltigen Flächen hingegen wird als nicht ausreichend beurteilt und die Suche nach entsprechenden Flächen als schwierig empfunden.

Investitionspotenzial von rund 1,7 Mrd. CHF für nachhaltige Betriebsimmobilien

Die Nachfrage nach zusätzlichen Flächen in nachhaltigen Liegenschaften wird für die nächsten zwei Jahre auf rund 2 Mio. m² geschätzt. Dies entspricht einem mutmasslichen jährlichen Investitionspotenzial von rund 1,7 Mrd. CHF für Neubauten. Die Nachfrage dürfte vor allem von grossen Unternehmen und Dienstleistungsunternehmen ausgehen und für Kaufobjekte höher sein als für Mietobjekte.

Nachhaltigkeitslabel: umfassend, aber praxistauglich

Heute existiert in der Schweiz (noch) kein umfassendes Nachhaltigkeitslabel. Ein solches sollte gemäss der grossen Mehrheit der befragten Unternehmen (97%) die Zukunftstauglichkeit einer Immobilie bezüglich Umwelt, Wirtschaftlichkeit und sozialer Verträglichkeit umfassend beurteilen. Der Praxistauglichkeit kommt ein sehr hoher Stellenwert zu: 97% der Unternehmen erachten eine kostengünstige Zertifizierung als wichtig bis sehr wichtig.

Betriebsimmobilien und Nachhaltigkeit in der Schweiz

Den Betriebsimmobilien kommt als Teil der Produktionskette eine grosse Bedeutung zu, da sie in den meisten Unternehmen nach den Personalkosten den zweitgrössten Kostenblock ausmachen. In der Schweiz ist über diesen Immobilienzweig aber sehr wenig bekannt. Zwar weiss man unter anderem, dass die Bauinvestition von privaten Auftraggebern für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen ungefähr ein Viertel (23%) der gesamten Bauinvestitionen privater Auftraggeber (34,4 Mia. CHF für die letzte Erhebung 2008) ausmacht (Wohnen: 66%)¹. Weder kennt man aber genaue Zahlen über die Gesamtfläche von Betriebsimmobilien noch existieren verlässliche Angaben bezüglich der Flächenentwicklung.

Bei einer Betriebsimmobilie handelt es sich um eine selbstgenutzte Immobilie, die zu Büro-, Verkaufs-, Gewerbe- oder Produktionszwecken gemietet oder im Eigentum gehalten wird. Immobilien, die von Schweizer Unternehmen im Ausland oder als Renditeobjekte gehalten werden, werden in dieser Studie nicht zu den Betriebsimmobilien gezählt.

Die Grundlage für diesen Survey ist eine Befragung der grossen und mittleren Unternehmen in



der Schweiz. Befragt wurden über 1100 Unternehmen mit 250 oder mehr Mitarbeitern (Vollerhebung) sowie mittels Zufallsstichprobe ausgewählte Firmen der rund 5500 mittleren Unternehmen mit 50–249 Mitarbeitern. Rund 180 Unternehmen haben an der Befragung teilgenommen. Die partizipierenden Unternehmen decken eine Fläche

1. Quelle: Bundesamt für Statistik. 2010. Bau- und Leerwohnungsstatistik der Schweiz.

von über 30 Mio. m² Betriebsfläche in der Schweiz ab. Dies erlaubt ziemlich zuverlässige Aussagen über die Nutzung von Immobilien durch diese Unternehmensgruppen in der Schweiz.

Rund 240 km² Betriebsimmobilien in der Schweiz

Basierend auf der Unternehmensbefragung ist eine Hochrechnung der Fläche der Betriebsimmobilien in der Schweiz erstmals abgestützt auf eine repräsentative Erhebung möglich. Zunächst wurde die Fläche für grosse Unternehmen mit 250 oder mehr Mitarbeitern hochgerechnet. Für diese Unternehmen werden mit der Befragung knapp 30 km² Betriebsfläche abgedeckt. Diese wurde auf die vom Bundesamt für Statistik (BFS) erhobene Anzahl Unternehmen dieser Grössenordnung hochgerechnet. Für die Unternehmen mit 1–249 Mitarbeitern wurde die gesamte Fläche anhand der durchschnittlichen Fläche pro Be-

schäftigte (basierend auf Erfahrungswerten) auf die vom BFS ausgewiesene Anzahl Beschäftigte dieser Unternehmensklasse hochgerechnet (eine ausführliche Beschreibung der Hochrechnung befindet sich im Anhang). Gemäss diesen Schätzungen beläuft sich die Fläche auf gesamthaft 238 km². Darin eingeschlossen sind alle Büro-, Verkaufs-, Gewerbe- und Lagerflächen des 2. und 3. Sektors in der Schweiz – unabhängig davon, ob sie im Eigentum der Unternehmen oder gemietet sind. Damit entspricht die Fläche der Betriebsimmobilien in der Schweiz der gesamten Fläche des Kantons Zug (238 km²). Auf der Grundlage dieser Hochrechnung sind weitere Einschätzungen wie die zusätzliche Nachfrage nach Betriebsimmobilien in den nächsten 24 Monaten oder eine Quantifizierung der zusätzlichen Nachfrage nach nachhaltigen Flächen möglich.

Entwicklung der Nachfrage

Flächen-Expansion hält an

Der Trend in Richtung zunehmender Raumbedürfnisse scheint sich fortzusetzen: Knapp sechs von zehn (58%) der befragten Unternehmen gehen davon aus, dass ihr Raumbedarf in den nächsten 24 Monaten zunehmen wird. Das ist etwas mehr als im Vorjahr (2009: 56%). 8% der Unternehmen sind der Meinung, dass die Raumbedürfnisse abnehmen werden, was einen geringen Rückgang gegenüber 2009 bedeutet. 29% der Unternehmen gehen von einem gleichbleibenden Raumbedarf aus.

Ein Viertel der Unternehmen braucht zusätzliche Flächen

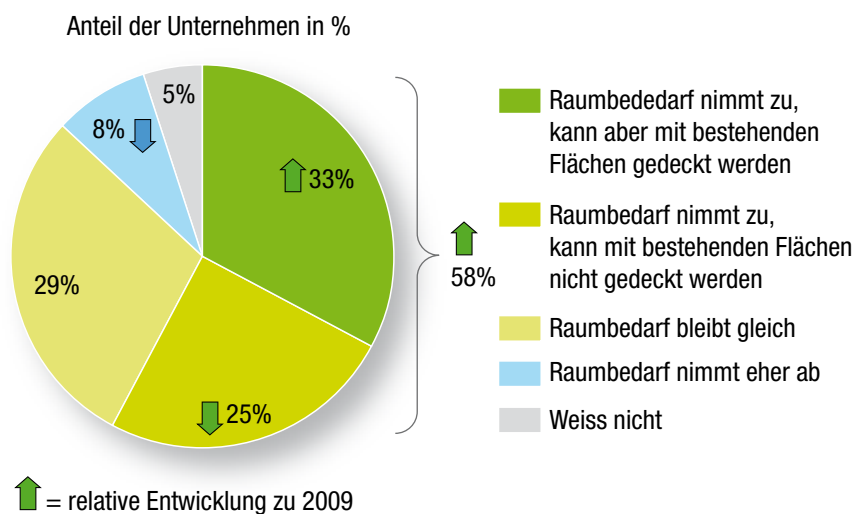
In diesem Zusammenhang ist die Frage von Interesse, ob der zunehmende Raumbedarf mit den zur Verfügung stehenden Flächen gedeckt werden kann (in den bestehenden Betriebsimmobilien) oder ob zusätzliche Flächen benötigt werden.

Die 58% der Unternehmen, die von einem zunehmenden Raumbedarf ausgehen, teilen sich auf in 33%, welche den zunehmenden Raumbedarf mit den bestehenden Flächen befriedigen können, und 25%, welche davon ausgehen, dass die Entwicklung mit den bestehenden Flächen nicht zu decken sein wird. Im Vergleich zum Vorjahr hat der Anteil der Unternehmen, die von einem ungedeckten Flächenwachstum ausgehen, abgenommen: 2009 gaben 35% (2010: 25%) der Unternehmen an, ihren zusätzlichen Flächenbedarf nicht mit bestehenden Flächen decken zu können, während 21% (2010: 33%) angaben, diesen mit bestehenden Flächen decken zu können. Die Abnahme hängt wohl damit zusammen, dass in der Krise eingeleitete Optimierungsprozesse erst mit einer gewissen Verzögerung greifen und erst jetzt wirksam werden. Zusammengefasst zeichnet sich eine Fortsetzung der Expansion ab, jedoch mit einem leicht reduzierten Tempo.

Abbildung 1:
Wie entwickelt sich der Raumbedarf der Unternehmen?

Frage: Werden Ihrer Meinung nach die Raumbedürfnisse Ihres Unternehmens in den nächsten 24 Monaten eher zunehmen, abnehmen?

Quelle: CRESS 2010

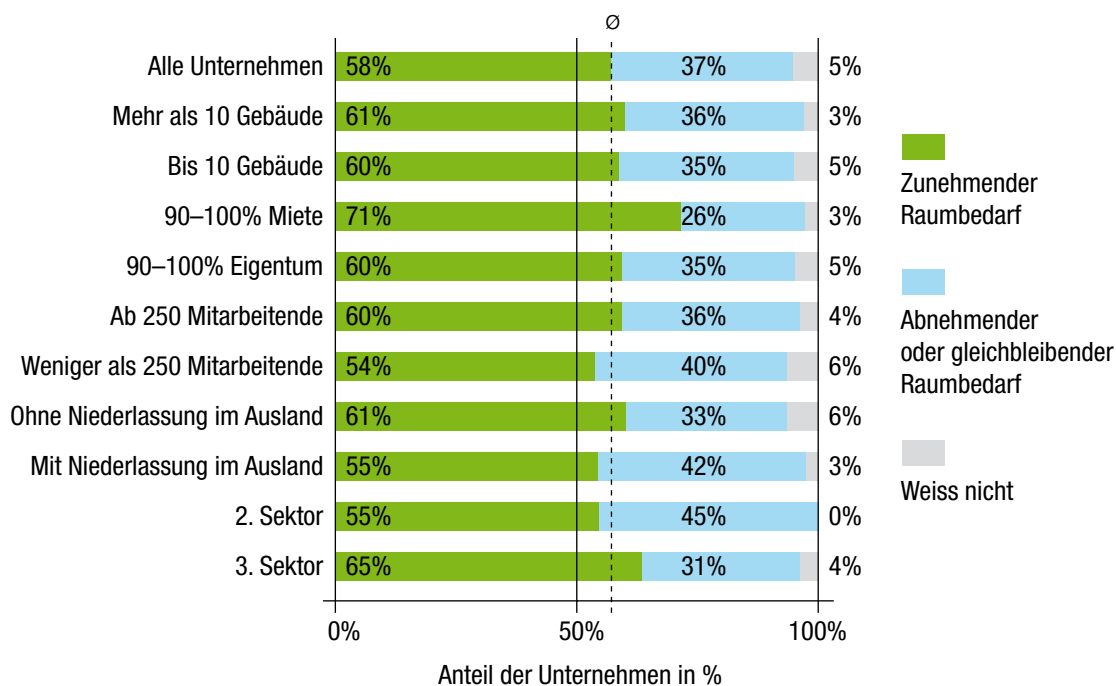


Überdurchschnittlich hohe Expansion bei Mieten und im Dienstleistungssektor

Die vertiefte Analyse zeigt auf, dass Unternehmen, die zwischen 90–100% ihrer Betriebsimmobilien mieten, überdurchschnittlich stark von einem zunehmenden Raumbedarf ausgehen (71%). Ebenfalls von einem überdurchschnittlich stark zunehmenden Raumbedarf gehen Unternehmen des 3. Sektors aus (65%). Immer noch häufig, aber im Vergleich leicht unterdurchschnittlich, schätzen Unternehmen des 2. Sektors ihren Raumbedarf als wachsend ein (55%). Geringe Unterschiede lassen sich auch in Abhängigkeit von der Aus-

landständigkeit der Unternehmen feststellen: Unternehmen, die ausschliesslich in der Schweiz operieren, gehen überdurchschnittlich häufig von einem zunehmenden Raumbedarf aus (61%). Internationale Unternehmen dagegen erwarten bezüglich der Entwicklung ihres Raumbedarfs unterdurchschnittlich oft eine Zunahme (55%). Dies ist möglicherweise darauf zurückzuführen, dass die konjunkturelle Lage in der Schweiz im internationalen Vergleich recht günstig war. Diese Resultate haben sich schon in der vorjährigen Befragung ergeben – der Trend setzt sich also fort.

Abbildung 2: Entwicklung des Raumbedarfs nach Unternehmensmerkmalen



Frage: Werden Ihrer Meinung nach die Raumbedürfnisse Ihres Unternehmens in den nächsten 24 Monaten eher zunehmen, abnehmen?

Quelle: CRESS 2010

Geschätzte zusätzliche Nachfrage von rund 5 Mio. m²

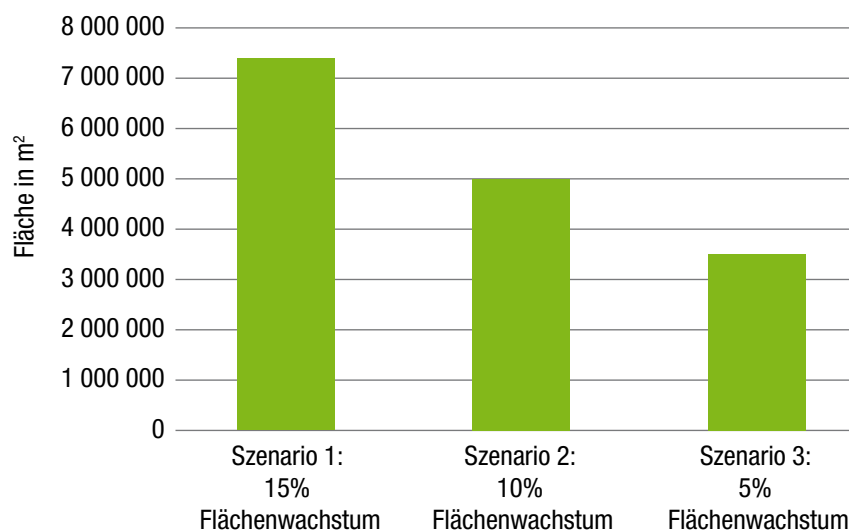
Anhand der vorangehenden Angaben zum ungedeckten Raumbedarf lässt sich mithilfe der Hochrechnung der Gesamtfläche der Betriebsimmobilien die Nachfrage nach zusätzlichen Flächen quantifizieren (eine ausführliche Beschreibung der Schätzung befindet sich im Anhang). Gemäss diesen Schätzungen entsteht in den nächsten 24 Monaten eine zusätzliche Nachfrage nach

einer Betriebsimmobilienfläche von zwischen 2,5 und 7,5 Mio. m² (je nach Szenario²). Dies entspricht etwa dem geschätzten Bestand an Büroflächen der Stadt Zürich (ca. 5,8 km²). Ausgedrückt als Anteil an der gesamten Fläche Betriebsimmobilien, kommt dies einer Expansion in der Grössenordnung von 1 bis 3% über die nächsten zwei Jahre gleich.

Abbildung 3:
Zusätzliche
Nachfrage nach
Betriebsimmobilien

Schätzung des zusätzlichen Raumbedarfes in den nächsten 24 Monaten, der nicht mit bestehenden Flächen gedeckt werden kann

Quelle: GRESS 2010



2. Für die Schätzung ist es notwendig, Annahmen über das Ausmass der Expansion zu treffen. Da diese Annahmen gezwungenermassen mit Unsicherheit behaftet sind, wurden drei verschiedene Szenarien verwendet. Diese quantifizieren das Ausmass der Expansion für diejenigen Unternehmen, die von einem zunehmenden, aber ungedeckten Raumbedarf ausgehen. Folgende Szenarien wurden verwendet: 1. Die Fläche wächst um 15% in den nächsten zwei Jahren. / 2. Die Fläche wächst um 10% in den nächsten zwei Jahren. / 3. Die Fläche wächst um 5% in den nächsten zwei Jahren. Diese Szenarien beruhen auf der Annahme, dass Unternehmen – wenn sie wirklich neue Flächen kaufen oder mieten – dies „richtig“ tun, d.h. dass sich ein gewisser Bedarf aufgestaut hat oder eine grössere Expansion ansteht. Vor diesem Hintergrund sind die gewählten Annahmen für das Flächenwachstum wohl eher als konservativ zu beurteilen.

Fokus Eigentumsverhältnisse

Eigentum häufiger als Miete

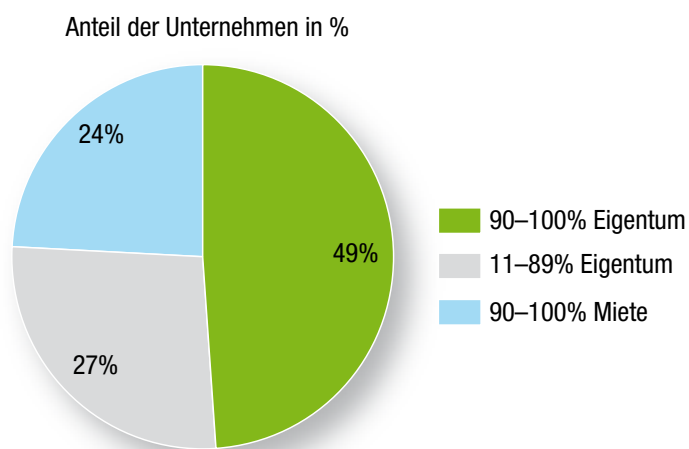
Die Schweizer sind ein Volk von Mietern – ausser bei den Betriebsimmobilien. Hier ist Eigentum häufiger vertreten als Miete. Fast die Hälfte der Unternehmen (49%) hält ihre Betriebsimmobilien zu 90–100% im Eigentum³. Ein Viertel (24%) der Unternehmen weist einen Mietanteil von 90–100% aus, ebenfalls rund ein Viertel (27%) ein heterogeneres Portfolio.

Der überwiegende Anteil der Firmen, welche ihre Betriebsimmobilien zu 90–100% im Eigentum halten, sind grosse Firmen, was die Betriebsfläche angeht. Sie nutzen ihre Fläche insbesondere für Gewerbe- und Produktionszwecke.

Abbildung 4:
Wie verteilt sich der Eigentumsanteil?

Frage: Wie gross ist der Anteil Eigentum bei Ihren Betriebsimmobilien?

Quelle: CRESS 2010



3. Angaben jeweils als Anteil der gesamten gehaltenen Fläche.

Sale and Lease Back – leichte Zunahme

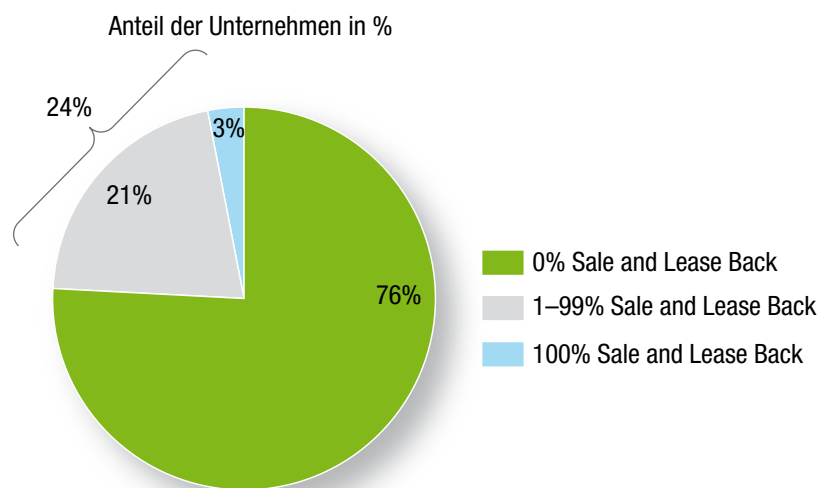
Rund ein Viertel (24%) aller Unternehmen verfügt über Liegenschaften in Sale and Lease Back-Verhältnissen. 3% halten alle ihre Liegenschaften in dieser Form. Die Detailanalyse zeigt, dass international tätige Unternehmen tendenziell mehr Betriebsliegenschaften in Sale and Lease Back-Verträgen halten als Unternehmen, die aus-

schliesslich in der Schweiz tätig sind. Bei der letztjährigen Befragung gaben 3% der Unternehmen an, zukünftig mehr Sale and Lease Back-Verträge abzuschliessen. Die erwartete leichte Zunahme ist eingetroffen, und zwar in der Grössenordnung von 5% (2010: 24%, 2009: 19%).

Abbildung 5:
Wie hoch ist der Anteil Sale and Lease Back?

Frage: Wie hoch ist der ungefähre Anteil Sale and Lease Back an Ihren selbstgenutzten Immobilien?

Quelle: CRESS 2010



Stellenwert Nachhaltigkeit bei Betriebsimmobilien

Nachhaltigkeit von zentraler Bedeutung

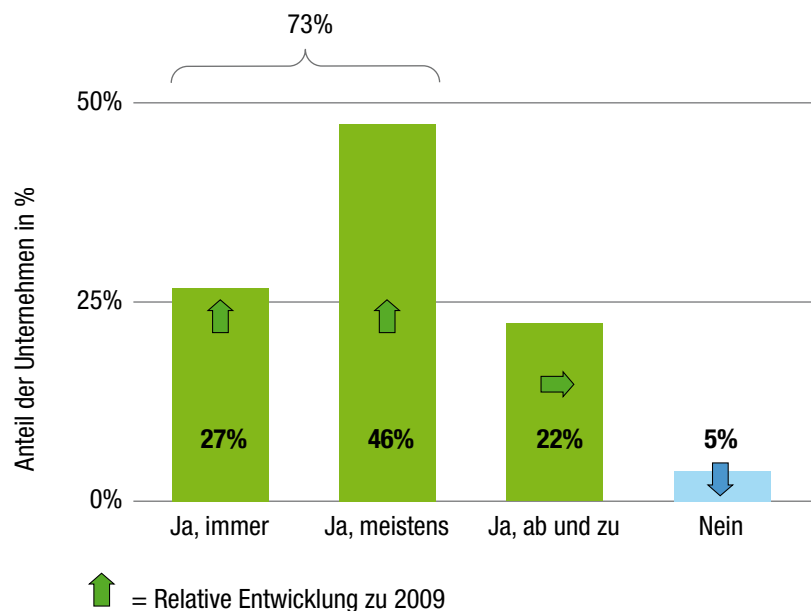
Drei Viertel der Unternehmen geben an, dass Nachhaltigkeit bei ihren Immobilienentscheidungen meistens oder immer eine Rolle spielt (73%). Damit stufen die Unternehmen Nachhaltigkeit im Vergleich zum Vorjahr als noch wichtiger ein (2009: 66%). Nur gerade 5% der Unternehmen geben an, dass die Nachhaltigkeit bei ihren Im-

mobilenentscheidungen keine Rolle spielt. Dieser Anteil ist abnehmend (2009: 11%). Auch im Vergleich zu anderen Immobilienmerkmalen wie Preis, Grundriss und Flexibilität sowie Lage und Erschliessung wird Nachhaltigkeit als zentral eingestuft. Die genannten Merkmale werden von mehr als 90% der Unternehmen als wichtig oder sehr wichtig erachtet.

Abbildung 6:
Spielt Nachhaltigkeit
bei Immobilienent-
scheidungen
eine Rolle?

Frage: Spielt das Thema Nachhaltigkeit, so wie Sie den Begriff verstehen, bei Ihren Immobilienentscheidungen eine Rolle?

Quelle: CRESS 2010



Nachhaltigkeit aus finanzieller Sicht

Gutes Kosten-Nutzen-Verhältnis

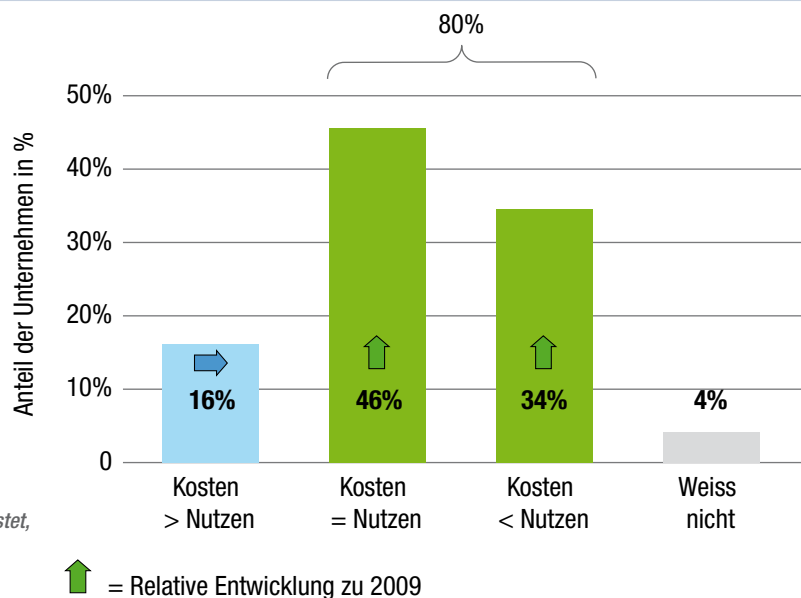
Das Kosten-Nutzen-Verhältnis von Nachhaltigkeit wird neutral bis positiv eingeschätzt: 80% der Unternehmen schätzen den Nutzen der Nachhaltigkeit bei Betriebsimmobilien als mindestens gleich hoch (46%) oder höher (34%) als die Kosten ein. Im Vergleich zu 2009 stellt dies eine Zunahme um 15% dar. Diese Zunahme kann wohl im Zusammenhang mit dem Rückgang des Anteils derje-

nigen Unternehmen, die bezüglich dieser Frage unschlüssig sind, interpretiert werden: Es scheint, dass sich Unternehmen hinsichtlich Nachhaltigkeit eine klarere Meinung gemacht haben und möglicherweise auch besser informiert sind. Der Anteil der Unternehmen, die die Kosten höher einschätzen als den Nutzen von Nachhaltigkeit, ist unverändert bei 16% geblieben.

Abbildung 7:
Wie wird das Kosten-
Nutzen-Verhältnis
von Nachhaltigkeit
beurteilt?

Frage: Sind Sie der Meinung, dass Nachhaltigkeit bei Betriebsimmobilien mehr kostet als sie nützt, gleich viel kostet, weniger kostet als sie nützt?

Quelle: CRESS 2010



Zahlungsbereitschaft für Nachhaltigkeit steigend

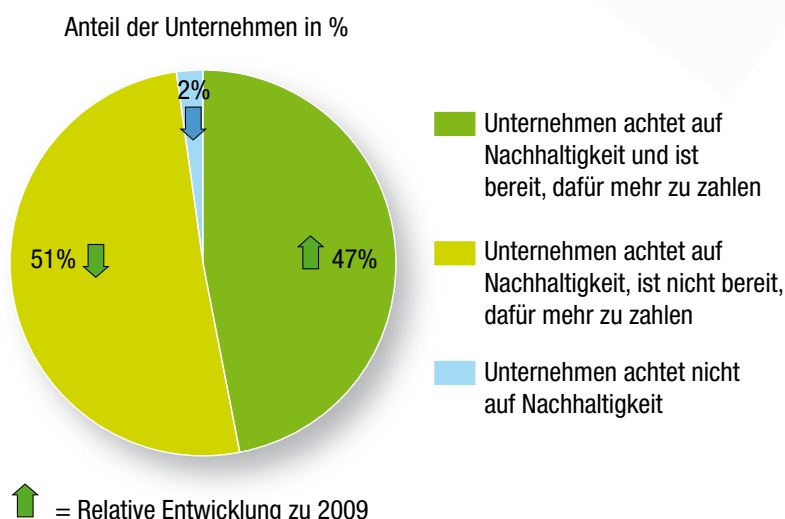
Die Einschätzung des Kosten-Nutzen-Verhältnisses von Nachhaltigkeit kommt auch in der Zahlungsbereitschaft für Nachhaltigkeit zum Ausdruck: Im Schnitt sind 47% der befragten Unternehmen bereit, für Nachhaltigkeit einen Aufpreis

zu zahlen. Im Vergleich zum Vorjahr sind dies 6% mehr (2009: 41%). Nicht abgefragt wurde die Höhe der Zahlungsbereitschaft. Gemäss den (wenigen) vorhandenen Marktanalysen zur Zahlungsbereitschaft dürfte sich diese in der Größenordnung von rund 5% bewegen (siehe Box).

Abbildung 8:
Wie viele Unternehmen
weisen eine
Zahlungsbereitschaft
für Nachhaltigkeit auf?

Frage: Angenommen, Sie stehen vor dem Entscheid, eine Liegenschaft zu mieten, zu kaufen oder zu sanieren, welchen Stellenwert hat für Sie Nachhaltigkeit?

Quelle: CRESS 2010



Wie hoch ist die Zahlungsbereitschaft für Nachhaltigkeit?

Die Frage, ob es eine Zahlungsbereitschaft für nachhaltige Immobilien gibt und wenn ja, wie gross sie ist, wird kontrovers diskutiert. Auf tatsächlichen Marktdaten beruhende Studien zur Zahlungsbereitschaft sind rar. Für Bürotransaktionen in den USA wurde in der Studie von Eichholtz et al. (2008) „Doing Well by Doing Good? Green Office Buildings“ eine Zahlungsbereitschaft von rund 16% und für Mieten eine Prämie bis zu 6% ausgewiesen. Diese Zahlen gelten für als energieeffizient zertifizierte Bürogebäude. Für die Schweiz wurden von der Zürcher Kantonalbank und dem CCRS zwei Marktanalysen zur Zahlungsbereitschaft für Minergie herausgegeben. Bei Minergie-Mietwohnungen besteht im Vergleich zu nicht zertifizierten Wohnungen eine höhere Zahlungsbereitschaft in der Grössenordnung von rund 6%. Für Transaktionen werden Zahlen von 3,5% (für Stockwerkeigentum) und 7% (für Einfamilienhäuser) ausgewiesen. Da es sich bei den Minergie-Objekten zahlenmässig überwiegend um Wohnobjekte handelt, sind die Aussagen für Betriebsimmobilien nur beschränkt anwendbar. Mit dem Fokus auf Energie und Ökologie decken die genannten Studien zudem nur Teilaspekte der Nachhaltigkeit ab.

Im Vergleich zu Studien, die auf tatsächlichen Marktdaten (Mieten und Transaktionen) beruhen, ist die Zahlungsbereitschaft, die mittels Befragungen ermittelt wird, mit Vorsicht zu geniessen, da erfragte und tatsächliche Zahlungsbereitschaft häufig voneinander abweichen. Trotzdem können die Erkenntnisse der vorliegenden Befragung dazu beitragen, das Bild abzurunden. Sie geben den einzigen Hinweis über die Zahlungsbereitschaft für Nachhaltigkeit bei Betriebsimmobilien in der Schweiz.

Weiterführende Quellen (Auswahl):

- ☐ Minergie macht sich bezahlt: www.ccrs.uzh.ch
- ☐ Der Minergie-Boom unter der Lupe: www.ccrs.uzh.ch
- ☐ Who Pays for Green?: www.cbre.com
- ☐ Doing Well by Doing Good? Green Office Buildings: <http://www.escholarship.org>

Angebot an nachhaltigen Betriebsimmobilien

Angebot nicht ausreichend

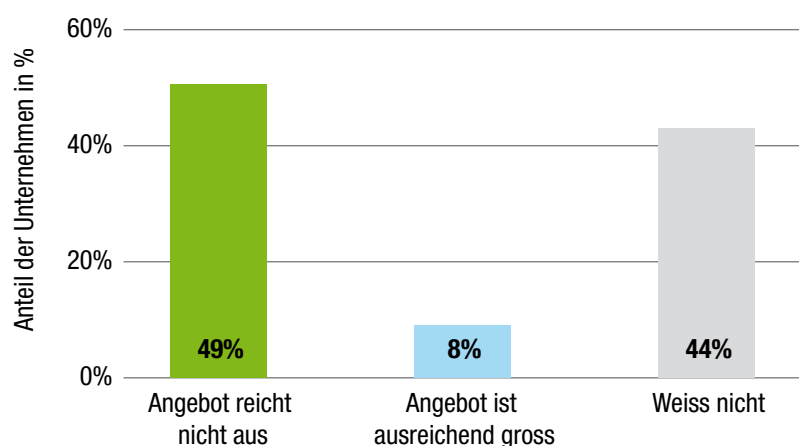
Aus den vorangehenden Resultaten wird deutlich, dass die Nachhaltigkeit einen hohen Stellenwert genießt und eine entsprechende Zahlungsbereitschaft vorhanden ist. Es stellt sich nun die Frage, wie das Angebot an nachhaltigen Betriebsimmobilien beurteilt wird. Den Antworten der befragten Unternehmen ist zu entnehmen, dass offensichtlich ein Mangel besteht. Nur 8% der Unternehmen sind der Meinung, dass das Angebot ausreicht. 49% schätzen das Angebot als nicht ausreichend ein. Auffallend gross ist der Anteil der Unternehmen (44%), welche zu dieser Frage keine klare

Meinung haben. Tendenziell wird das Angebot also als nicht ausreichend beurteilt, was sich mit Beobachtungen aus der Praxis deckt. Nötig wäre eine Ausdehnung des Angebots in verschiedenen Regionen und für verschiedene Nutzungen. Interessant ist zu sehen, dass die Beurteilung des Angebots branchenabhängig zu sein scheint: Dienstleistungsunternehmen beurteilen das Angebot im Schnitt viel häufiger als ungenügend als Unternehmen aus der Industrie. Dies gilt insbesondere für Betriebe aus der Immobilienwirtschaft, der öffentlichen Verwaltung und des Gesundheits- und Sozialwesens.

Abbildung 9: Reicht das Angebot an nachhaltigen Betriebsimmobilien in der Schweiz?

Frage: Unabhängig davon, ob Sie in der Vergangenheit selber schon danach gesucht haben: Sind Sie der Meinung, dass das Angebot an nachhaltigen Flächen in der Schweiz ausreichend gross ist?

Quelle: CRESS 2010



Suche gestaltet sich schwierig

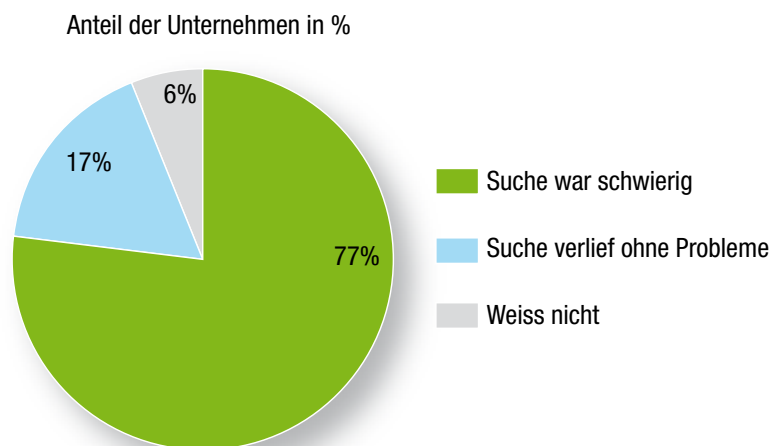
Angesichts des als zu knapp eingeschätzten Angebotes überrascht es nicht, dass die Suche nach nachhaltigen Flächen als schwierig empfunden wird. Dies gaben 77% der Unternehmen an, die bereits konkret nach nachhaltigen Flächen gesucht haben. Als Gründe für die Schwierigkeit

wurde am häufigsten angegeben, dass die Objekte eine unpassende Grösse hatten (52%), sich an einer unpassenden Lage befanden (48%) oder dass es schlicht keine potenziellen Objekte gab (41%). Der Preis wurde im Schnitt erst an vierter Stelle genannt (37%) und scheint somit nicht primär eine Rolle zu spielen.

Abbildung 10:
Wie verläuft die Suche
nach nachhaltigen
Betriebsimmobilien?

Frage: Wie verlief die Suche nach nachhaltigen Flächen für Ihre selbstgenutzten Immobilien?

Quelle: CRESS 2010



Nachfrage nach nachhaltigen Betriebsimmobilien

Geschätzte zusätzliche Nachfrage rund 2 Mio. m²

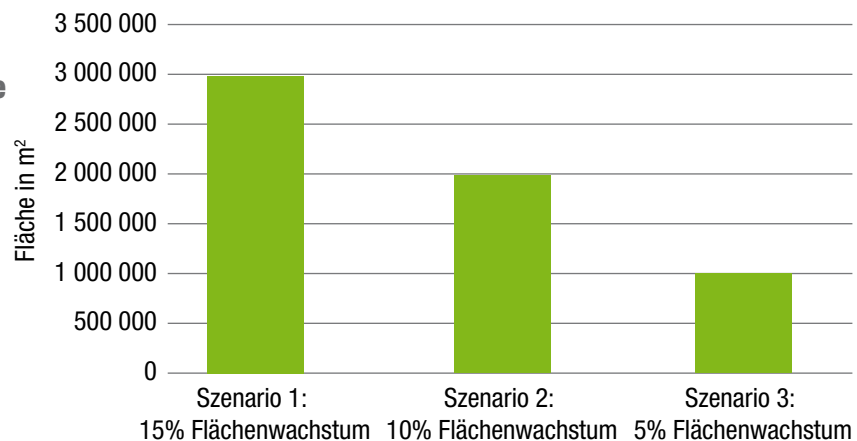
Die Nachfrage nach zusätzlichen Flächen wurde je nach Szenario insgesamt auf 2,5 bis 7,5 Mio. m² geschätzt. Es stellt sich die Frage, wie viel davon als explizit nachhaltige Betriebsimmobilien nachgefragt werden. Basierend auf der gesamten zusätzlichen Nachfrage und der erfragten Zahlungsbereitschaft ist eine Schätzung möglich

(eine Beschreibung der Schätzung befindet sich im Anhang). Je nach Szenario ergibt sich eine Nachfrage nach zusätzlichen nachhaltigen Flächen von zwischen rund 1 und 3 Mio. m² für die nächsten zwei Jahre. Dies macht beachtliche 40% der gesamten zusätzlichen Nachfrage nach Betriebsimmobilien der kommenden zwei Jahre aus.

Abbildung 11:
Zusätzliche Nachfrage nach nachhaltigen Betriebsimmobilien

Schätzung der zusätzlichen Nachfrage nach nachhaltigen Betriebsimmobilien in den nächsten 24 Monaten

Quelle: GRESS 2010



Investitionspotenzial Nachhaltigkeit: rund 1,7 Mrd. CHF

Basierend auf der Schätzung der zusätzlichen Nachfrage nach nachhaltigen Flächen lässt sich auch das Investitionspotenzial schätzen. Ausgehend von angenommenen durchschnittlichen Baukosten von rund 2000 CHF/m² für Büro- und 1600 CHF/m² für übrige Betriebsimmobilien,

ergibt dies ein Investitionspotenzial von rund 1,7 Mrd. CHF jährlich für neu gebaute nachhaltige Betriebsimmobilien – unter der Annahme, dass es sich um Neubauten handelt. Je nach Szenario wird der Wert auf zwischen 0,9 und 2,6 Mrd. CHF geschätzt (eine Beschreibung der Schätzung befindet sich im Anhang).

Die Nachfrage unter der Lupe

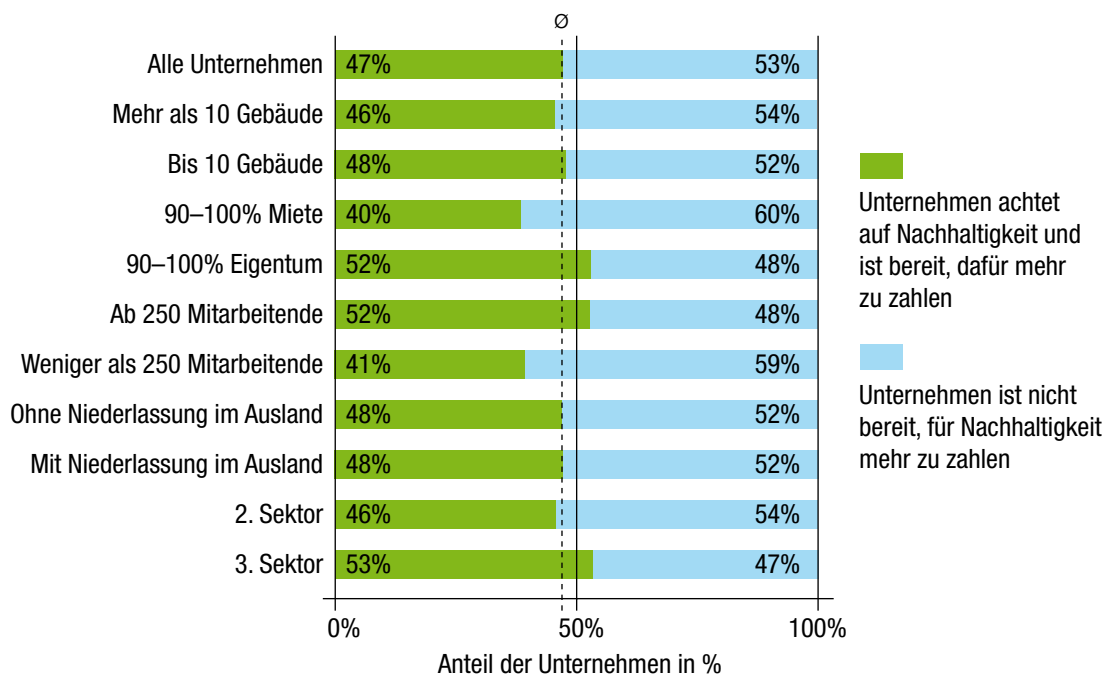
Nachfrage höher bei grossen Unternehmen aus dem Dienstleistungssektor

Die Detailanalyse zeigt, dass die Zahlungsbereitschaft für Nachhaltigkeit überdurchschnittlich häufig bei grossen Unternehmen ab 250 Mitarbeitern vorhanden ist. Dies leuchtet intuitiv ein, haben doch grosse Unternehmen eher einen Nachhaltigkeitsverantwortlichen und/oder eine Nachhaltigkeits- oder Corporate Social Responsibility (CSR)-Strategie. Auch bei Unternehmen, die über einen hohen Eigentumsanteil bei ihren Betriebsimmobilien verfügen, ist eine Zahlungsbereitschaft überdurchschnittlich häufig vorhanden.

den. Dieses Resultat deckt sich damit, dass bei Kauf- und Sanierungsentscheidungen eine Zahlungsbereitschaft häufiger angegeben wird als bei Mietentscheidungen.

Des Weiteren zeigen sich Branchenunterschiede. Grundsätzlich ist bei Unternehmen aus dem Dienstleistungsbereich im Vergleich zu Industriebetrieben eine Zahlungsbereitschaft überdurchschnittlich häufig vorhanden. Besonders verbreitet scheint die Zahlungsbereitschaft bei der öffentlichen Verwaltung und Betrieben aus dem Gesundheits- und Sozialwesen sowie bei Banken und Versicherungen.

Abbildung 12: Zahlungsbereitschaft für Nachhaltigkeit nach Unternehmensmerkmalen



Frage: Angenommen, Sie stehen vor dem Entscheid, eine Liegenschaft zu mieten, zu kaufen oder zu sanieren, welchen Stellenwert hat für Sie Nachhaltigkeit?

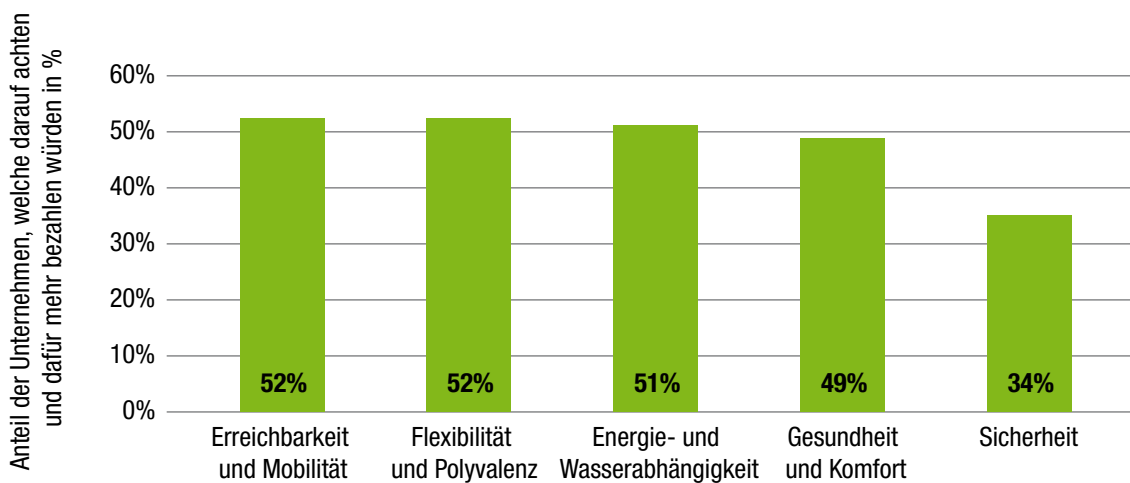
Quelle: CRESS 2010

Zahlungsbereitschaft für einzelne Nachhaltigkeitsmerkmale

Die Befragung gibt auch Auskunft darüber, bei welchen Nachhaltigkeitsmerkmalen die Zahlungsbereitschaft am ausgeprägtesten ist. Bei den meisten Merkmalen ist rund die Hälfte der Unternehmen bereit, einen Aufpreis zu zahlen. Über alle Merkmale betrachtet, zeigt sich nur ein grosser Unterschied: Beim Thema „Sicherheit“ ist nur bei 34% der Unternehmen eine Zahlungsbereitschaft vorhanden. Sicherheit im Zusammenhang mit extremen Wetterereignissen aufgrund des Klimawandels ist zwar durchaus ein wichtiges Nachhaltigkeitsthema. Die relativ unterdurchschnittlich verbreitete Zahlungsbereitschaft könnte damit zusammenhängen, dass Sicherheit nicht in erster Linie als Nachhaltigkeitsthema betrachtet wird.

Interessant ist, dass die Zahlungsbereitschaft für einzelne Nachhaltigkeitsmerkmale stark davon abhängt, ob es sich um eine Miet- oder eine Kauf- bzw. Sanierungsentscheidung handelt: Bei Mietentscheidungen ist eine Zahlungsbereitschaft für das Merkmal „Erreichbarkeit und Mobilität“ überdurchschnittlich häufig vorhanden, wogegen beim Kauf die Zahlungsbereitschaft für „Energie- und Wasserabhängigkeit“ sowie für „Flexibilität und Polyvalenz“ weit verbreitet ist. Es leuchtet ein, dass Energie und Flexibilität Themen sind, die v.a. für langfristige Entscheidungen von Bedeutung sind, weshalb sie bei Kaufentscheidungen tendenziell eine höhere Bedeutung haben.

Abbildung 13:
Zahlungsbereitschaft nach Nachhaltigkeitsmerkmalen



Frage: Angenommen, Sie stehen vor dem Entscheid, eine Liegenschaft zu mieten, zu kaufen oder zu sanieren: Welchen Stellenwert haben für Sie die folgenden Nachhaltigkeitsmerkmale?

Quelle: GRESS 2010

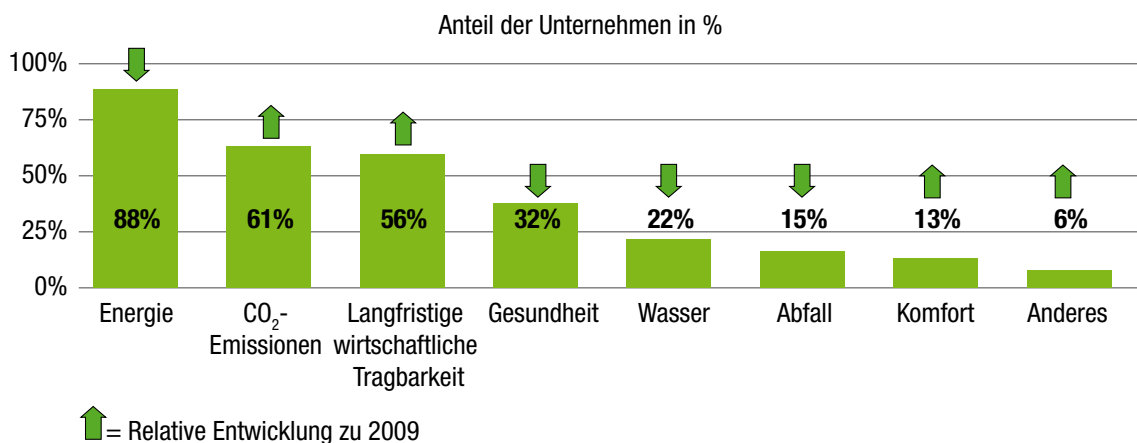
Fokus Umsetzung: Wichtigste Themen und Massnahmen

Energie immer noch zentral

Nachhaltigkeit ist kein präzises Konzept, sondern muss auf das jeweilige Umfeld abgestimmt umgesetzt werden. Vor diesem Hintergrund ist es von Interesse zu erfahren, welche Nachhaltigkeitsaspekte aus Sicht der Unternehmen am relevantesten sind. Als wichtigste drei Nachhaltigkeitsthemen werden im Vergleich zu 2009 unverändert die Energie (wichtig für 88% der Unternehmen),

die CO₂-Emissionen (61%) sowie die langfristige finanzielle Tragbarkeit (56%) angegeben. Auffallend weniger häufig wird das Thema Abfall genannt (15%, 2009: 38%). Dies hat möglicherweise damit zu tun, dass das Nachhaltigkeitsverständnis breiter geworden ist und vermehrt andere Themen im Fokus stehen.

Abbildung 14:
Was sind die wichtigsten Nachhaltigkeitsthemen bei Betriebsimmobilien?



Frage: Was sind Ihrer Meinung nach bei den selbstgenutzten Betriebsimmobilien die drei wichtigsten Themen bezüglich Nachhaltigkeit? (bis zu drei Antworten möglich)

Quelle: CRESS 2010

Beurteilung hängt von Branche ab

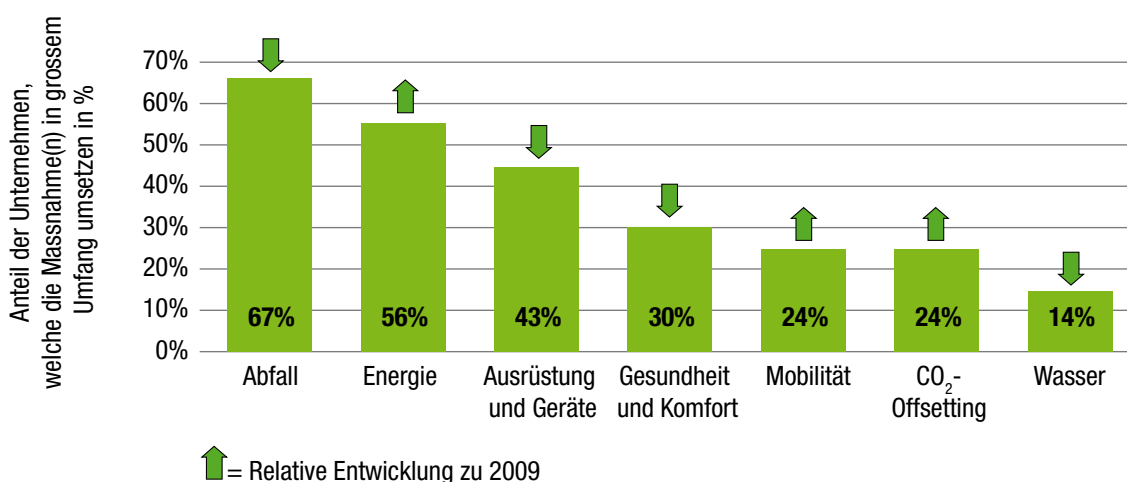
Was die CO₂-Emissionen betrifft, so ist folgende Tendenz zu beobachten: Von den Unternehmen mit mehr als zehn Betriebsimmobilien zählen 69% die CO₂-Emissionen zu den drei wichtigsten Nachhaltigkeitsthemen, während dies bei den Unternehmen mit bis zu zehn Betriebsimmobilien weniger ausgeprägt der Fall ist (56%). Auch bezüglich der Sektoren gibt es Unterschiede: Das Thema Energie wird sowohl von Unternehmen aus dem 2. als auch aus dem 3. Sektor als wichtigstes Thema betrachtet. Die Unternehmen im 3. Sektor stufen Energie aber überdurchschnittlich oft als hoch ein (90%, 2. Sektor: 81%). Möglicherweise sind Dienstleistungsbetriebe bezüglich des Stromverbrauchs stärker sensibilisiert. CO₂-Emissionen werden von Unternehmen, die im 2. Sektor tätig sind, überdurchschnittlich häufig als wichtig eingestuft (66%, im 3. Sektor: 53%). Auch das Thema Gesundheit wird von überdurch-

schnittlich vielen Unternehmen aus dem 2. Sektor als relevant eingeschätzt (44%, 3. Sektor 28%).

Häufigste Umsetzung im Abfallbereich

Aufgrund der Wichtigkeit der Themen müssten energierelevante Massnahmen am häufigsten umgesetzt werden. 56% der Unternehmen machen dies in der Tat in grossem Umfang. Klar an der Spitze der Umsetzung liegt jedoch der Abfallbereich, in dem Massnahmen von 67% der Unternehmen in grossem und von 28% in kleinerem Umfang umgesetzt werden. In Anbetracht der Tatsache, dass Abfall lediglich von 15% der Unternehmen als eines der drei wichtigsten Nachhaltigkeitsthemen angesehen wird, erstaunt dies. Es zeigt sich eine Diskrepanz zwischen Beurteilung der Wichtigkeit des Themas und der entsprechenden Umsetzung. In dieser Hinsicht ergibt sich im Vergleich zum Vorjahr keine grössere Veränderung.

Abbildung 15: Welche Nachhaltigkeitsmassnahmen werden umgesetzt?

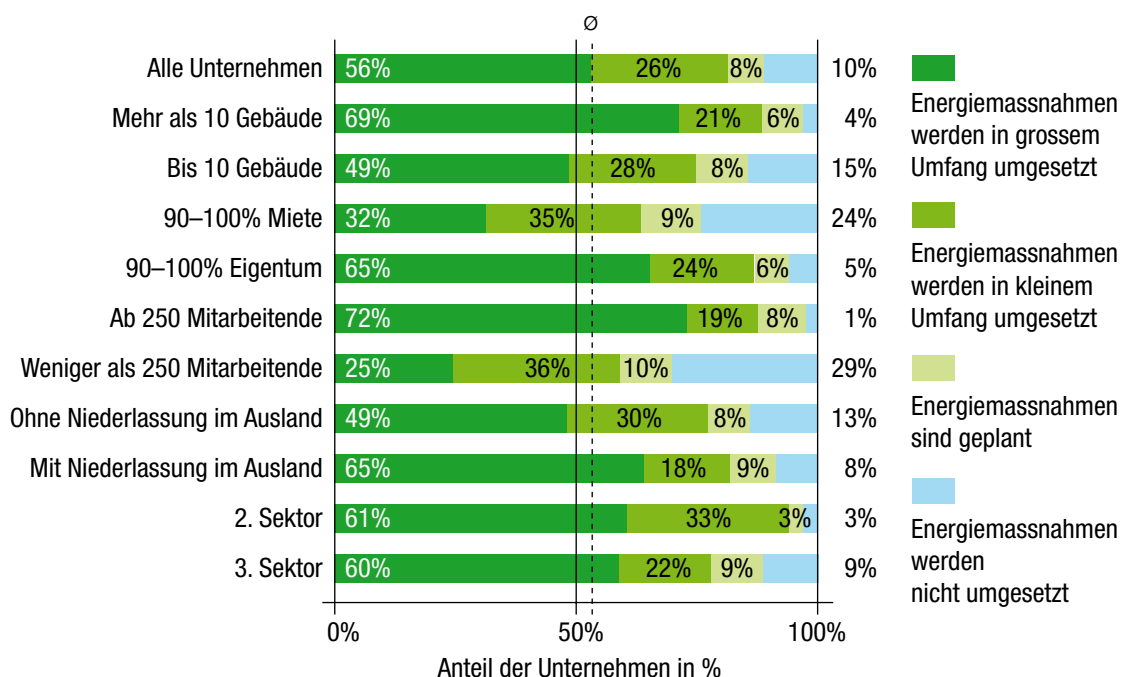


Frage: Inwiefern werden eine oder mehrere der folgenden Nachhaltigkeitsmassnahmen in Ihrem Unternehmen umgesetzt? (Mehrfachnennungen möglich)

Quelle: CRESS 2010

Abbildung 16: Umsetzung nach Unternehmensmerkmalen

Beispiel Energiemassnahmen



Frage: Inwiefern werden eine oder mehrere der folgenden Nachhaltigkeitsmassnahmen in Ihrem Unternehmen umgesetzt?

Quelle: CRESS 2010

Grosse Unternehmen und Eigentümer aktiver bei der Umsetzung

Nachhaltigkeitsmassnahmen bei Betriebsimmobilien werden von den grossen Unternehmen ab 250 Mitarbeitern sowie den Unternehmen mit einem Eigentumsanteil von 90–100% überdurchschnittlich häufiger umgesetzt als von mittleren Unternehmen und Unternehmen mit einem hohen Mietanteil von 90–100%. Die grössten Unterschiede zeigen sich bei den Massnahmen zur Energie: Diese werden von 72% der grossen Unternehmen mit mehr als 249 Mitarbeitern in grossem Umfang umgesetzt (im Gegensatz zu

25% bei den mittleren Unternehmen). Bedeutende Unterschiede zeigen sich auch zwischen Eigentümern und Mietern. Unternehmen, die ihre Betriebsimmobilien fast ausschliesslich im Eigentum halten, setzen Energiemassnahmen überdurchschnittlich häufig um, Mieter unterdurchschnittlich. Diese Resultate stimmen überein mit der Feststellung, dass Mieter und Eigentümer grundsätzlich unterschiedliche Strategien verfolgen: Wenig überraschend ist bei Eigentümern die Bereitschaft, in langfristig wirksame, gebäudebezogene Massnahmen zu investieren, höher als bei Mietern.

Nachhaltiges Management von Betriebsimmobilien – aber wie?

Das Nachhaltigkeitsmanagement in Unternehmen umfasst die drei Dimensionen Umwelt, Wirtschaft und Gesellschaft. Die Herausforderung ist die Steigerung der unternehmerischen Wirtschaftsleistung unter Berücksichtigung der Öko-Effizienz und Sozio-Effizienz. Dazu muss das Umwelt- und Sozialmanagement in das klassische betriebswirtschaftliche Management integriert werden. Betriebsimmobilien sind ein wichtiger Teil des Nachhaltigkeitsmanagements.

Als Unterstützung der Unternehmen bei der Einführung des Nachhaltigkeitsmanagements sowie bei der Umsetzung der dafür notwendigen Massnahmen wurde der IPD Environment Code entwickelt. Die für ein Unternehmen wichtigsten Bereiche bezüglich der Implementierung der Nachhaltigkeit sind demnach Energie, Abfall, Wasser, Mobilität, Ausrüstung und Geräte, Gesundheit und Komfort sowie CO₂-Offsetting. Die Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren (KBOB) und die Interessengemeinschaft privater professioneller Bauherren (IPB) haben einen Leitfaden für nachhaltiges Immobilienmanagement in der Schweiz herausgegeben. Darin sind 44 Nachhaltigkeitsziele und Massnahmen zu deren Erreichung exemplarisch aufgeführt, aufgeteilt in die Dimensionen Umwelt, Wirtschaft und Gesellschaft.

Weiterführende Quellen (Auswahl):

- ☐ „IPD Environment Code“: www.ipdoccupiers.com/environmentcode/
- ☐ „Nachhaltiges Immobilienmanagement – Die Risiken von heute sind die Chancen von morgen.“
IPB/KBOB: www.bbl.admin.ch/kbob/
- ☐ „Nachhaltigkeitsmanagement in Unternehmen – von der Idee zur Praxis: Managementansätze zur Umsetzung von Corporate Social Responsibility und Corporate Sustainability“:
Center for Sustainability Management: www.leuphana.de/csm/
- ☐ „Global glossary of Sustainability terms“: <http://www.rics.org/>

Motivation für das Nachhaltigkeitsengagement

Vor dem Hintergrund des hohen Stellenwerts stellt sich die Frage nach der Motivation der Unternehmen, auf Nachhaltigkeit zu setzen. Am häufigsten wird der Wunsch genannt, einen Beitrag an die Umwelt und Gesellschaft zu leisten (80%). Am zweit- und dritthäufigsten stehen unternehmerische Gründe im Vordergrund: 73% der Unter-

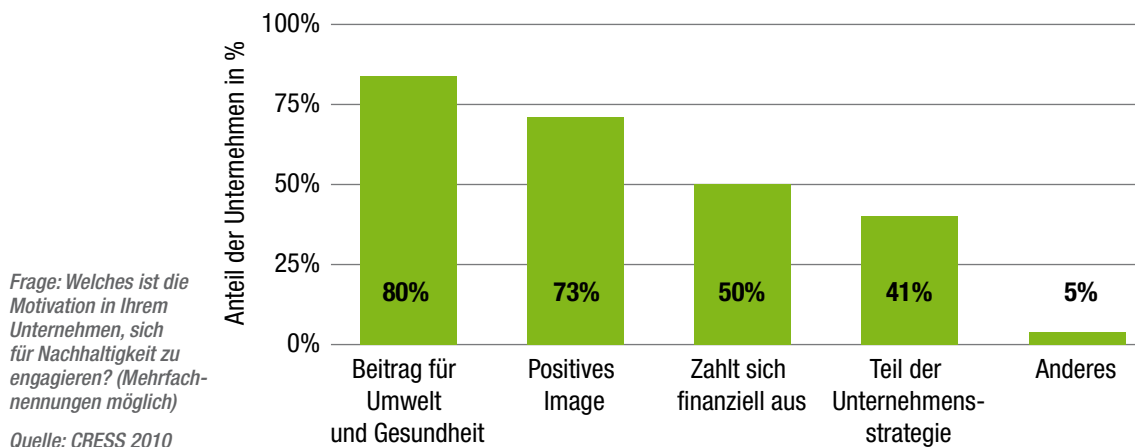
nehmen geben an, dass ein positives Image unter anderem der Motivationsgrund für die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien sei, 50% der Unternehmen vermerken, dass sich Nachhaltigkeit finanziell auszahlt. Bei 41% der Unternehmen ist die Unternehmensstrategie die Motivation für die Berücksichtigung der Nachhaltigkeitskriterien.

Fehlende Ressourcen als Hauptgrund für Nicht-Berücksichtigung

63% der Unternehmen, welche die Nachhaltigkeit in ihren Immobilienentscheidungen nicht berücksichtigen, geben dafür fehlende personelle oder finanzielle Ressourcen als Grund an. Als weiteres Motiv wird genannt, dass nicht klar ist, was mit dem Begriff Nachhaltigkeit gemeint ist. Es fällt auf,

dass dieser Grund im Vergleich zu 2009 weniger häufig genannt wird. Dies hat möglicherweise damit zu tun, dass sich das Verständnis, wie Nachhaltigkeit in konkrete betriebliche und bauliche Massnahmen umgesetzt werden kann, weiterentwickelt hat. Nachhaltigkeit scheint als Konzept klarer und als Thema wichtiger zu werden.

Abbildung 17: Was ist die Motivation für das Nachhaltigkeitsengagement?



Fokus Nachhaltigkeitslabel

In der Schweiz ist eine Diskussion darüber angelaufen, ob ein Nachhaltigkeitslabel für Immobilien nötig sei und wie ein solches allenfalls auszugestalten wäre. Angeregt wurde diese Diskussion u.a. durch internationale Unternehmen, deren Engagement für Nachhaltigkeit in Strategie und Leitbild festgeschrieben ist und die deshalb explizit nach Immobilien mit entsprechenden Nachhaltigkeitsmerkmalen suchen, sowie durch Anleger, die in nachhaltige Immobilien investieren wollen. Vor diesem Hintergrund sollte mit der Befragung die Nachfrage nach einem Label und die Erwartungen an ein Label in Erfahrung gebracht werden.

Es braucht ein Label – aber welches?

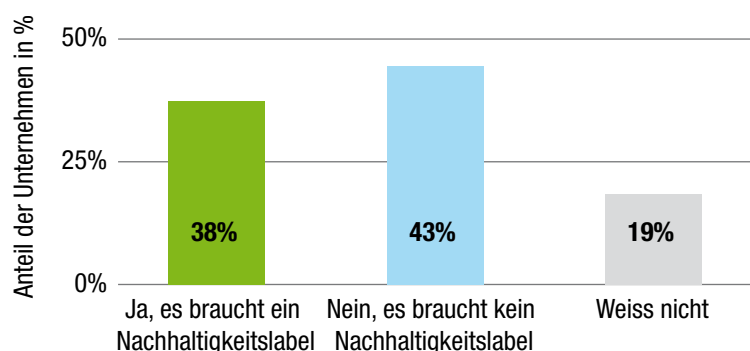
38% der Unternehmen erachten ein neues Nachhaltigkeitslabel in der Schweiz als nötig. Das erstaunt nicht angesichts der Tatsache, dass 47% der Unternehmen bei Immobilienentscheidungen auf Nachhaltigkeit achten und bereit sind, dafür einen Aufpreis zu zahlen. Ein anerkanntes Label wäre im Transaktions- und im Mietmarkt ein verlässlicher Indikator für Nachhaltigkeits-Qualitäten einer Immobilie.

Auf der anderen Seite bezeichnen 43% der Unternehmen ein neues Nachhaltigkeitslabel als unnötig. Auf den ersten Blick erscheint diese Zahl recht hoch. Sie wird nachvollziehbar, wenn man berücksichtigt, dass zwei Drittel der Befragten als Grund für ihre Beurteilung das bereits existierende Minergie-Label angeben (siehe auch Box Nachhaltigkeitslabel, Seite 30) und knapp ein Drittel (28%) der Meinung ist, dass im Ausland entwickelte Labels ausreichen. Diese Stimmen sind nicht grundsätzlich gegen ein Label gerichtet, sondern erachten ein zusätzliches neues Label als nicht notwendig. Das Minergie-Label wird offenbar als Nachhaltigkeitsindikator wahrgenommen, auch wenn es „nur“ auf Energieeffizienz und ökologische Bauweise ausgerichtet ist. Insgesamt scheint die Unsicherheit gross zu sein, in welche Richtung die Reise weitergehen soll. Dies zeigt sich auch am recht hohen Anteil der Unentschiedenen: 19% der Unternehmen haben auf die Frage mit „Weiss nicht“ geantwortet.

Abbildung 18: Braucht es ein neues Nachhaltigkeitslabel in der Schweiz?

*Frage: Sind Sie der Meinung,
dass es in der Schweiz ein neues
Nachhaltigkeitslabel braucht?*

Quelle: CRESS 2010



Alle Nachhaltigkeitsdimensionen einbeziehen und trotzdem fokussieren

97% der Unternehmen sind der Meinung, dass ein neues Label alle Nachhaltigkeitsdimensionen einbeziehen muss, also die Zukunftstauglichkeit bezüglich Umwelt, Wirtschaft und Gesellschaft beurteilen soll. Allerdings wird nicht übermässige Genauigkeit und Vollständigkeit der Nachhaltigkeitskriterien verlangt (mit 25% höchste Nennung in der Klasse „Nicht wichtig“ und mit 16% tiefste Nennung in der Klasse „Sehr wichtig“). 84% der Unternehmen erachten die Fokussierung auf wenige wichtige Nachhaltigkeitskriterien als wichtig bis sehr wichtig.

Praxistauglichkeit hat hohen Stellenwert

Die Befragung zeigt deutlich, dass der Praxistauglichkeit ein sehr hoher Stellenwert zukommt. 97% der Unternehmen erachten eine kostengünstige Zertifizierung als wichtig bis sehr wichtig. Die einfache Handhabung für Planer erachten 95% der Unternehmen als wichtig bis sehr wichtig und dass Ziele vorgegeben und nicht technische Lösungen

sungen präjudiziert werden, ist für 89% der Unternehmen wichtig bis sehr wichtig.

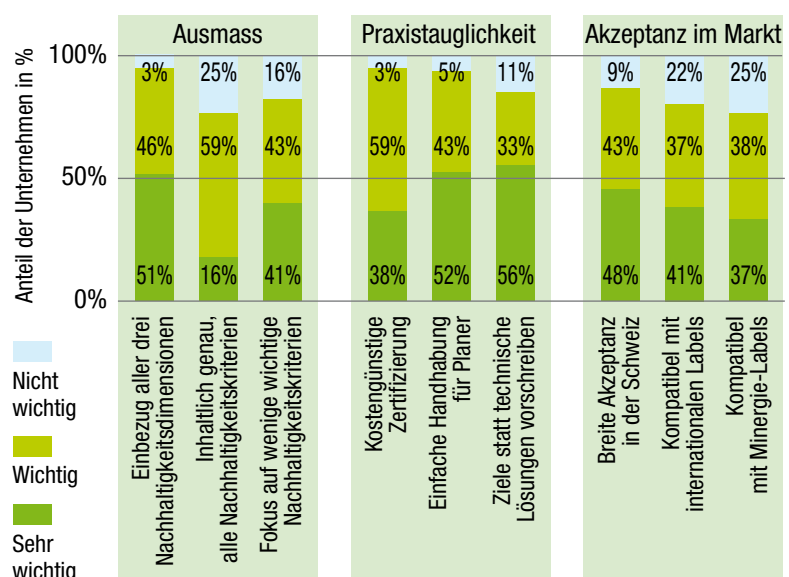
Breite Akzeptanz

Dass ein Label in der Schweiz breit akzeptiert sein muss, erachten 91% der Unternehmen als wichtig bis sehr wichtig. Als Scharnier im Markt kann ein Label nur wirken, wenn es „systemwirksam“ ist, also von allen Akteuren (Bauwirtschaft, Immobilienwirtschaft, Investoren und Finanzdienstleister sowie Behörden) gleichermassen akzeptiert und interpretiert wird. Weniger wichtig ist die Kompatibilität eines neuen Nachhaltigkeitslabels mit Minergie oder mit internationalen Labels. Die entsprechenden Fragen weisen bedeutend höhere Nennungen „Weniger wichtig“ auf, auch wenn sie mit 75 bzw. 78% „Wichtig bis sehr wichtig“ immer noch als relevant zu betrachten sind. Wenig überraschend ist, dass Unternehmen ohne Niederlassungen im Ausland die Kompatibilität mit inländischen Labels als wichtiger erachten und für Unternehmen mit Niederlassungen im Ausland die Kompatibilität mit ausländischen Labels entscheidender ist.

Abbildung 19:
Was sind die Anforderungen an ein Nachhaltigkeitslabel?

Frage: Welche Anforderungen sollte ein neues Label Ihrer Meinung nach erfüllen?

Quelle: CRESS 2010



Welche (Nachhaltigkeits-) Labels für Immobilien gibt es?

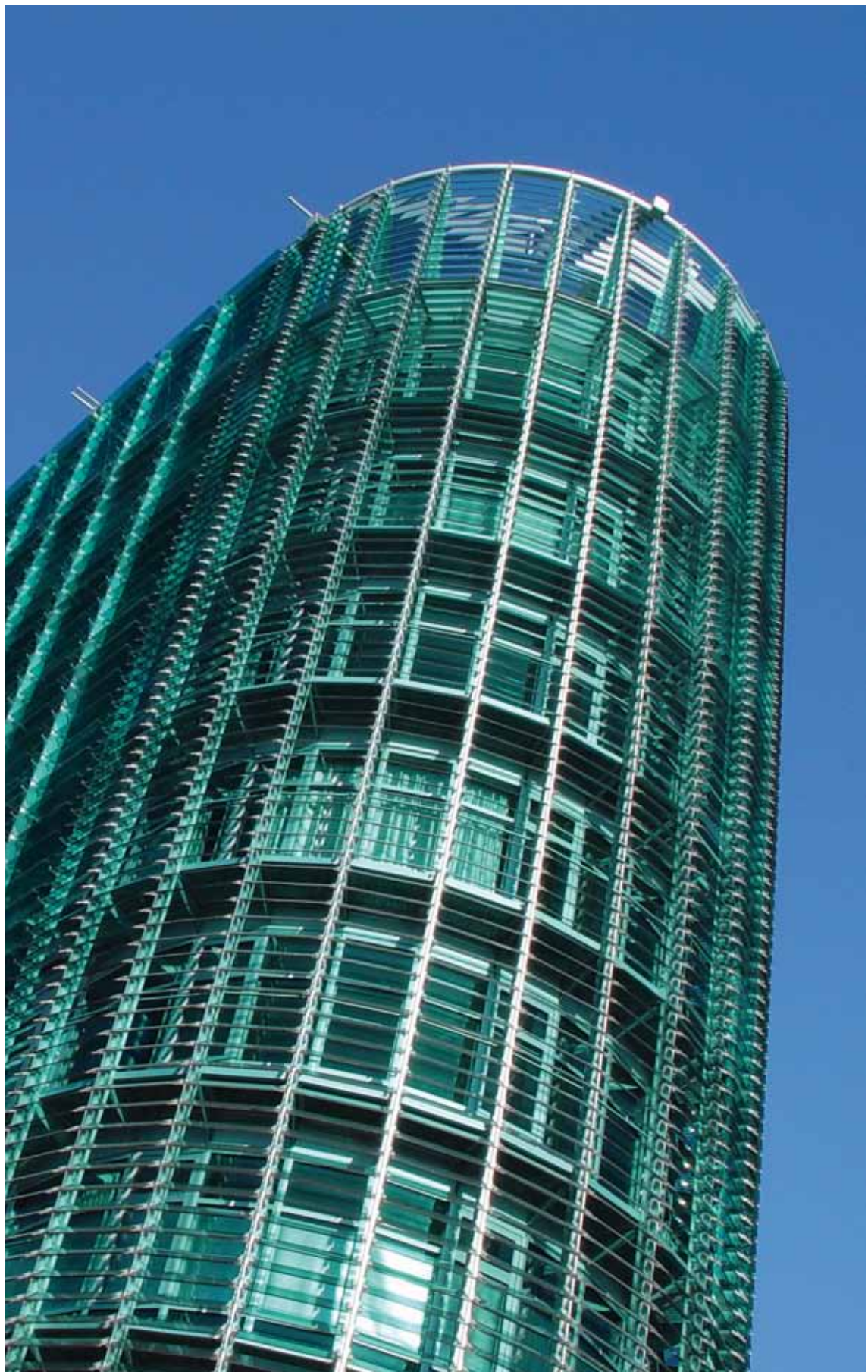
Nachhaltigkeit ist mehr als Energie und Ökologie. Die heutige Label-Landschaft fokussiert bisher allerdings fast ausschliesslich auf diese Aspekte.

Die Schweiz hat mit Minergie, Minergie-P und Minergie-ECO ein gutes Label mit einer im internationalen Vergleich ausgezeichneten Marktdurchdringung. Rund 17 500 Gebäude (rund 1% des Schweizer Immobilienbestandes) sind nach Minergie und Minergie-P sowie 150 Gebäude mit dem ECO-Zusatz zertifiziert (Stand Juli 2010). Die Tatsache, dass 91% der zertifizierten Gebäude Wohnbauten sind (Stand August 2009), zeigt, dass sich Minergie insbesondere im Wohnbereich durchgesetzt hat. Minergie-Gebäude zeichnen sich durch Komfort und Energieeffizienz aus. Minergie-ECO-zertifizierte Bauten erfüllen auch Anforderungen einer gesunden und ökologischen Bauweise. Ein umfassendes Nachhaltigkeitslabel ist Minergie heute jedoch (noch) nicht.

Im internationalen Kontext gibt es weitere, meist national geprägte Immobilien-Labels, die zum Teil deutlich über eine rein energetische Bewertung hinausgehen und weitere Nachhaltigkeitsaspekte einschliessen. Sie spielen heute in der Schweiz noch kaum eine Rolle, auch wenn erste LEED-Zertifizierungen geplant sind. Das vom U.S. Green Building Council geschaffene Label LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) ist allerdings auch stark auf Energie und Umwelt fokussiert. Es ist bis heute – gemessen am Bestand in den USA – sehr schwach umgesetzt (knapp 6000 Zertifizierungen, Stand Juli 2010), obwohl seine Anforderungen nicht sehr hoch sind (LEED silver entspricht ungefähr den in der Schweiz geltenden Bauvorschriften). BREEAM (BRE Environmental Assessment Method) ist das Label, das mit rund 100 000 Zertifizierungen (Stand Januar 2010) absolut gesehen die beste Umsetzung aufweist. Inhaltlich liegt der Fokus auf Energie und Ökologie. Das Label stammt aus Grossbritannien, und die zertifizierten Gebäude befinden sich praktisch ausschliesslich dort. Es gibt allerdings Bestrebungen, auch Gebäude in anderen Ländern mit BREEAM zu zertifizieren. Zu diesem Zweck wurden Versionen für die Golfstaaten und für Kontinentaleuropa entwickelt. Im Gegensatz zu den bisher erwähnten Labels strebt das Deutsche Gütesiegel Nachhaltiges Bauen (DGNB) eine ganzheitliche Bewertung der Gebäudenachhaltigkeit an. Das Label ist allerdings ein sehr komplexes Instrument, dessen Anwendung in der Praxis mit hohem Aufwand und hohen Kosten verbunden ist. Mit 110 Zertifizierungen (Stand Juli 2010) ist es auch noch sehr schwach umgesetzt. Es ist vorgesehen, ein auf Schweizer Bedürfnisse angepasstes DGNB-Label zu entwickeln.

Weiterführende Quellen:

- ☐ Minergie: www.minergie.ch
- ☐ LEED: www.usgbc.org
- ☐ BREEAM: www.breeam.org
- ☐ DGNB: www.dgnb.de





Anhang

Methodik Umfrage

Für die Studie wurde eine Befragung von mittleren (50–249 Mitarbeiter) und grossen Unternehmen (ab 250 Mitarbeitern) des 2. und 3. Sektors in der Schweiz durchgeführt. Die grossen Unternehmen wurden alle kontaktiert, bei den mittleren Unternehmen wurde eine Zufallsstichprobe durchgeführt, bei welcher auf eine repräsentative Verteilung geachtet wurde. Der Vergleich mit der Betriebszählung des Bundesamtes für Statistik von 2008 zeigt, dass von den antwortenden Unternehmen diejenigen ab 250 Mitarbeitern über-

vertreten sind ebenso wie die Unternehmen aus der Deutschschweiz. Die Erhebung wurde per Telefon- und Online-Befragung vom Befragungsinstitut Demoscope im April und Mai 2010 durchgeführt. Die Adressen wurden vom Bundesamt für Statistik zur Verfügung gestellt. Insgesamt haben 176 Unternehmen an der Befragung teilgenommen. Die partizipierenden Unternehmen verfügen über ein Betriebsliegenschaftenportfolio mit einer Fläche von insgesamt gut 31 Mio. m² und 17 156 Betriebsimmobilien.

Steckbrief Sample CRESS 2010

Teilnehmer der Befragung

Anzahl teilnehmende Unternehmen	176
---------------------------------	-----

Grösse der Unternehmen

Anteil Firmen mit bis zu 249 Mitarbeitern	34%
Anteil Firmen ab 250 Mitarbeiter	66%

Fläche Betriebsimmobilien

Total Sample	31 386 544 m ²
Median der Fläche	25 500 m ²

Anzahl Betriebsimmobilien

Total Sample	17 156
--------------	--------

Hochrechnungen

Der CRESS deckt rund 10% der Unternehmen in der Schweiz mit mehr als 249 Mitarbeitern ab. Bei den Unternehmen mit 1–249 Mitarbeitern liegt die Abdeckung unter 1 Prozent. Die Hochrechnung wurde somit zweiteilig durchgeführt: Für die Berechnung der Gesamtfläche der Betriebsimmobilien wurde für die Unternehmen mit 1–249 Mitarbeitern angenommen, dass die durchschnittliche Fläche pro Mitarbeiter in diesen Unternehmen rund 80 Quadratmeter beträgt. (Der Flächenbedarf pro Mitarbeiter kann je nach Branche und Unternehmen sehr stark schwanken, und die 80 Quadratmeter stellen – basierend auf Erfahrungswerten – einen groben Durchschnittswert über alle Unternehmen dar.) Diese Grösse wurde mit der ausgewiesenen Anzahl der Beschäftigten (2 327 802 im Jahre 2008⁴) hochgerechnet. Für die Unternehmen mit mehr als 249 Mitarbeitern wurde die durch den CRESS erhobene Medianfläche der Gesamtfläche an Betriebsimmobilien (45 000 Quadratmeter) auf die effektive Anzahl der Unternehmen in dieser Grössenklasse (1154 Unternehmen⁵) hochgerechnet. Zusammen ergeben diese beiden Schätzungen die hochgerechnete Fläche der Betriebsimmobilien in der Schweiz. Darin eingeschlossen sind also alle Büro-, Verkaufs-, Gewerbe- und Lagerflächen des 2. und 3. Sektors in der Schweiz – unabhängig davon, ob sie im Eigentum der Unternehmen sind oder gemietet werden. Nicht enthalten sind Flächen, die von Landwirtschaftsbetrieben genutzt werden. Für die Hochrechnung der zusätzlichen Nachfrage wurde der Anteil der Unternehmen genom-

men, welche in der Befragung angegeben haben, dass ihre Flächenbedürfnisse in den nächsten 24 Monaten ungedeckt zunehmen werden (19% der Unternehmen bis 249 Mitarbeiter und 28% der Unternehmen ab 250 Mitarbeitern). Bei diesen Unternehmen wurde je nach Szenario von einem Flächenwachstum von 5–15% ausgegangen, wodurch die verschiedenen Flächenzunahmen errechnet wurden.

Für die Schätzung der zusätzlichen Nachfrage nach explizit nachhaltigen Flächen wurde der Anteil der Unternehmen genommen, die für das Merkmal „Nachhaltigkeit insgesamt“ eine Zahlungsbereitschaft aufweisen (30% der Unternehmen bis 249 Mitarbeiter und 64% der Unternehmen ab 250 Mitarbeitern). Aus diesen Zahlen und der geschätzten zusätzlichen Nachfrage wurde die zusätzliche Nachfrage nach explizit nachhaltigen Flächen errechnet.

Basierend auf dieser Schätzung und den durchschnittlichen Neubaukosten für Betriebsimmobilien wurde das Investitionspotenzial geschätzt. Für die Schätzung wurden durchschnittliche Neubaukosten von 2000 CHF/m² für Bürogebäude und 1600 CHF/m² für übrige Betriebsimmobilien angenommen – diese Annahmen beruhen auf Erfahrungswerten. Bei einem angenommenen Verhältnis von 1/3 Büro und 2/3 übrigen Flächen ergibt dies einen Durchschnittswert von rund 1700 CHF/m² über alle Betriebsimmobilien hinweg.

4. Quelle: Bundesamt für Statistik, Betriebszählung 2008

5. Quelle: Bundesamt für Statistik, Betriebszählung 2008

Impressum

Herausgeber

CB Richard Ellis - PI Performance (Zürich) SA, Auf der Mauer 2, CH-8001 Zürich,
Telefon + 41 (0)44 226 30 00, www.cbre.ch

CCRS, Center for Corporate Responsibility and Sustainability an der Universität Zürich,
Künstlergasse 15a, CH-8001 Zürich, Telefon + 41 (0)44 634 40 61, www.ccrs.uzh.ch

Autoren Samuel Waldis (CCRS), Dr. Erika Meins (CCRS) und Dr. Hans-Peter Burkhard (CCRS)

Konzept und Erarbeitung Dr. Hans-Peter Burkhard (CCRS), Jean Golinelli (CBRE), Florian Kuprecht (CBRE) und Dr. Erika Meins (CCRS)

Durchführung Befragung Demoscope, Klusenstrasse 17/18, CH-6043 Adligenswil

Gestaltung Imagic Sàrl – Genf

Druck Imprimerie Genevoise, Genf

Bilder Daniel Hostettler

PDF Der CRESS ist als PDF abrufbar unter www.cbre.ch und www.ccrs.uzh.ch

Papier Diese Publikation wurde auf FSC-Papier gedruckt

Datum November 2009

Kontaktpersonen

CBRE: Florian Kuprecht, Telefon +41 44 226 30 01, kuprecht@cbre.ch

CCRS: Dr. Erika Meins, Telefon +41 44 634 40 61, erika.meins@ccrs.uzh.ch

